

Pengaruh Tingkat Hunian pada Keputusan Investasi Proyek Hotel Santika Gubeng Surabaya

Agin Abduh Khaer dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: christionoutomo@gmail.com

Abstrak— Meningkatnya jumlah pembangunan hotel di Surabaya menyebabkan kekhawatiran terhadap tingkat hunian kamar hotel (okupansi) yang ada bias berkurang secara drastis. Untuk itu diperlukan sebuah analisa investasi mengenai tingkat okupansi agar bias diketahui perubahan tingkat okupansi hotel yang terjadi sehingga diketahui kelayakannya.

Hotel SantikaGubeng yang berada di Jalan Raya Gubeng yang mempunyai luas bangunan 14.000^2 nantinya akan menjadi sebuah parameter dalam pengkajian perubahan tingkat okupansi hotel di Surabaya dan juga dianalisa dari segi pasar dan finansialnya sehingga bias dikatakan layak dari segi pasar dan layak dari segi finansial.

Hasil dari penelitian ini adalah metode peramalan yang terbaik dan juga diketahui rata-rata okupansi selama masa investasi sebesar 42% dengan NPV sebesar Rp.47.748.182.982 dan IRR 16% dan dikatakan layak untuk dibangun. Sedangkan dari analisa tingkat okupansi diketahui bahwa sampai NPV mendekati =0, okupansi yang terjadi sekitar.

Kata Kunci— Investasi, occupancy rate, hotel.

I. PENDAHULUAN

BERDASARKAN data statistik dari Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, jumlah wisatawan yang masuk bulan Oktober meningkat 9,34%. Hal ini menyebabkan banyak para investor meningkatkan pembangunan hotel baru di Surabaya.

Meningkatnya jumlah pembangunan hotel di Surabaya menyebabkan kekhawatiran terhadap tingkat hunian kamar hotel (okupansi) yang ada bias berkurang secara drastis. Di lihat dari tingkat okupansi yang ada, Surabaya masih berada pada level yang bagus yaitu sebesar 60-67%. Namun apabila pembangunan hotel baru dilakukan maka akan terjadi pengurangan tingkat okpansi. Untuk itu diperlukan sebuah analisa investasi mengenai tingkat okupansi agar bias diketahui perubahan tingkat okupansi hotel yang terjadi sehingga diketahui kelayakannya.

Hotel Santika Gubeng yang berada di Jalan Raya Gubeng yang mempunyai luas bangunan 14.000 m^2 nantinya akan menjadi sebuah parameter dalam pengkajian perubahan tingkat okupansi hotel di Surabaya dan juga dianalisa dari segi pasar dan finansialnya sehingga bisa dikatakan layak dari segi pasar dan layak dari segi finansial.

II. DASAR TEORI

Konsep dan dan dasar teori pada tugas akhir ini membahas tentang hotel, metode peramalan dan investasi yang digunakan pada proyek Hotel Santika Gubeng Surabaya.

A. Hotel

Definisi hotel menurut SK Menparpostel Nomor KM 94/HK 103/MPPT 1987 adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial.

B. Tingkat Penghunian Kamar (Okupansi)

Tingkat Penghunian Kamar Hotel (Okupansi Hotel) adalah banyaknya kamar yang dihuni dibagi dengan kamar yang tersedia dikalikan 100%. Tingkat Okupansi (Occupancy rate) menjadi salah satu unsur penghitungan pendapatan suatu hotel.

C. Peramalan Aspek Pasar

Peramalan aspek pasar ini digunakan beberapa metode dan aplikasi peramalan yang digunakan[1]:

1. Metode Trend linear
2. Metode Pemulusan
3. Metode Rata-Rata Bergerak
4. Metode Regresi

Metode tersebut dianalisa sehingga mendapatkan metode yang paling cocok.

D. Pengkajian Aspek Finansial

metode yang digunakan dalam penyusunan aliran kas dalam Tugas Akhir ini digunakan metode Net Present Value, Internal Rate of Return dan Profitability Index untuk menghitung aliran kas pada investasi pembangunan Hotel Santika Gubeng.

E. Pengertian Investasi

investasi merupakan usaha menanamkan faktor-faktor produksi langka dalam proyek tertentu. Proyek itu sendiri dapat bersifat baru maupun pe-ngembangan dari proyek yang sudah ada. [2]

Tujuan utama investasi adalah memperoleh berbagai macam manfaat yang cukup layak kelak di kemudian hari. Manfaat yang diperoleh dapat berupa imbalan

keuangan misalnya laba, manfaat non-keuangan atau kombinasi dari keduanya. Hal ini nantinya bisa di lihat dari aliran kas yang terjadi.

F. Penelitian Terdahulu

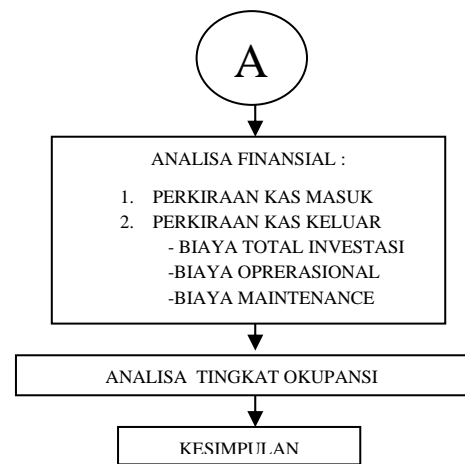
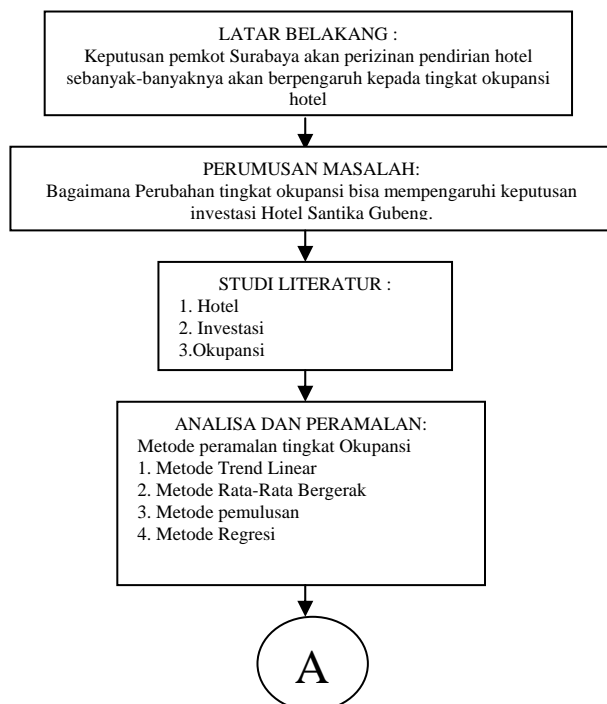
Beberapa peneliti sebelumnya telah melakukan penelitian mengenai analisa investasi dan sensitivitas . berikut ini beberapa penelitian yang sudah dilakukan oleh peneliti terdahulu seperti “Analisa Sensitivitas Pada Investasi Perumahan (Studi Kasus Lembah Hijau Regency) [3].

“Analisa Investasi Sebuah Bangunan Hotel Baru di Jalan Mayjen Sungkono 101-103 Surabaya”. Keputusan untuk melakukan investasi sebuah bangunan hotel baru menyangkut sejumlah besar dana dengan harapan mendapatkan keuntungan bertahun-tahun dalam jangka panjang [4].

“Studi Kelayakan Lokasi Pada perencanaan Hotel Baru di Surabaya”. Pada perencanaan pembangunan hotel, penentuan lokasi menjadi semakin penting karena perilaku konsumen yang selalu mempertimbangkan kenyamanan dan kemudahan dalam pemilihan hotel. Kenyamanan dapat diberikan oleh fasilitas pendukung yang disediakan, sedangkan kemudahan ditentukan oleh kedekatan lokasi ke pusat aktifitas transportasi, wisata, perdagangan dan birokrasi [5].

III. METODOLOGI

Langkah – langkah pengerjaan pada penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

Penjelasan dari diagram alir penelitian dan metodologi selengkapny [6].

IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN

A. Analisa Peramalan Pasar

Dalam analisa pasar ini yang ingin didapat adalah tingkat okupansi kedepan selama masa investasi layak atau tidak. Data yang sudah di dapat berdasarkan BPS Jatim kemudian di analisa sehingga di dapat trend Surabaya.

1) Analisa Tingkat OKupansi dengan Metode Trend Linear

Metode ini merupakan peramalan permintaan dengan mengekstrapolasikan secara garis lurus yang dibuat ke dalam persamaan $Y = a + bx$

a = jumlah permintaan rata-rata masa lalu

b = nilai kecendrungan perubahan permintaan dari masa ke masa berikutnya

x = masa perkiraan permintaan yang dicari (devisiasi). [2]

2) Analisa Tingkat Okupansi dengan Metode Rata-Rata Bergerak

Metode ini pada dasarnya menghitung rata-rata bergerak yang kedua. Rata-rata bergerak di-hitung dengan N tahunan. Adapun rumus yang digunakan dalam Metode ini adalah sebagai berikut:

$$S'_t = \frac{X_t + X_{t-1} + X_{t-2} + \dots + X_{t-N+1}}{N} = \text{Rata-rata bergerak N tahunan pertama} \quad (1)$$

$$S''_t = \frac{S'_t + S'_{t-1} + S'_{t-2} + \dots + S'_{t-N+1}}{N} = \text{Rata-rata bergerak N tahunan ke dua} \quad (2)$$

$$a_t = S'_t + (S'_t - S''_t) = 2S'_t - S''_t \quad (3)$$

$$b_t = \frac{2}{N-1} (S'_t - S''_t) \quad (4)$$

$$F_{t+m} = a_t + b_{t+m} = \text{Peramalan ke T. [1]} \quad (5)$$

3) Analisa Tingkat Okupansi dengan Metode Pemulusan Eksponensial

Pada metode ini bobot yang digunakan Metode ini menggunakan bobot (α) yang menurun secara eksponensial dimana bobot tersebut berkisar antara $0 \leq \alpha \leq 1$. Adapun rumus yang nantinya digunakan dalam metode ini adalah

$$F_{T+1} = \alpha X_T + (1 - \alpha) F_T \quad (6)$$

Dimana:

F_{T+1} = peramalan ke T+1

α = bobot yang digunakan

X_T = Data ke T

F_T = Peramalan ke T

4) Analisa Tingkat Okupansi dengan Metode Regresi

Metode ini menghubungkan keterkaitan okupansi dengan tahun yang nantinya di tarik persamaan antara hubungan okupansi dan tahun.

$Y_t = a + b(t)$

Dimana:

Y_t = peramalan tahun ke T X = periode

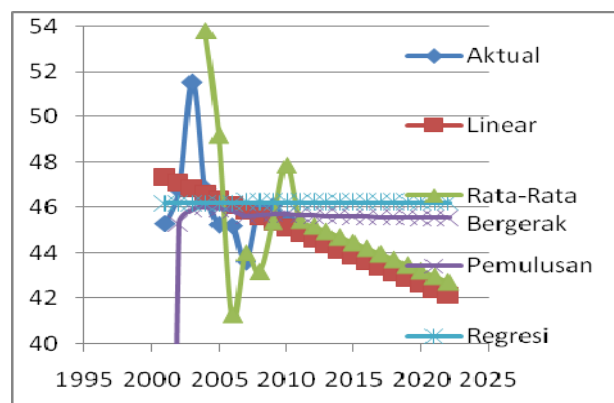
a = intersep Y = okupansi

b = kemiringan

$$b = \frac{N \sum XY - (\sum X)(\sum Y)}{N \sum X^2 - (\sum X)^2} \quad (7)$$

$$a = \frac{\sum Y}{N} - b \frac{\sum X}{N} \quad (8)$$

Dari Keempat metode yang ada tersebut kemudian dianalisa sehingga didapat metode yang paling tepat untuk meramalkan tingkat okupansi yang ada di Surabaya. Dari hasil yang didapat juga bias diketahui bahwa tingkat okupansi hotel di Surabaya masih berada di atas 40%. Adapun perbandingan grafik metode peramalan bias ditampilkan sebagai berikut:



Gambar 2. Grafik Perbandingan Metode

B. Analisa Finansial

1) Analisa Biaya Investasi Total

Pendapatan Dalam perencanaan pembangunan proyek Hotel Santika, investasi total didapat berdasarkan perhitungan pendekatan dengan menggunakan perhitungan. Adapun nilai investasi total yang didapat sebesar Rp. 84.765.333.025,-. [7]

2) Perencanaan Pendapatan

Perencanaan Pendapatan direncanakan berasal dari penyewaan kamar hotel, meeting room, service charge, dan restoran. Untuk pendapatan yang berasal dari sewa kamar dan meeting room mengikuti perubahan tingkat hunian kamar yang sudah didapat dari perhitungan sebelumnya. Adapun rekapitulasi pendapatan bias dilihat pada Tabel 1.

3) Perencanaan Pengeluaran

Perencanaan pengeluaran untuk Hotel Santika Gubeng terdiri atas :

1. Biaya Operasional
2. Biaya Pemeliharaan
3. Biaya Replacement

Tabel 1
Rekapitulasi Pendapatan Tahunan Hotel Santika Gubeng selama 10 Tahun dengan perubahan Tingkat Okupansi

No	Tahun	Okupansi (%)	Pendapatan/hari (Rp) (100%)	Pendapatan Berdasarkan Okupansi		
				Per Hari (Rp)	Per Bulan (Rp)	Per Tahun (Rp)
1	2012	43.323697	291.952.050	126.484.424	3.794.532.715	46.166.814.695
2	2013	43.089161		125.799.691	3.773.990.727	45.916.887.176
3	2014	42.854625		125.114.958	3.753.448.739	45.666.959.657
4	2015	42.620089		124.430.225	3.732.906.751	45.417.032.138
5	2016	42.385542		123.745.492	3.712.364.763	45.167.104.620
6	2017	42.151017		123.060.759	3.691.822.775	44.917.177.102
7	2018	41.916481		122.376.026	3.671.280.788	44.667.249.584
8	2019	41.681945		121.691.293	3.650.738.800	44.417.322.066
9	2020	41.447409		121.006.560	3.630.196.812	44.167.394.548
10	2021	41.212872		120.321.827	3.609.654.824	43.917.467.030
11	2022	40.978336		119.637.095	3.589.112.836	43.667.539.512

Sumber : Hasil Perhitungan

Tabel 2
Rekapitulasi Biaya Operasional Tahunan

No	Tahun	Biaya/Bulan (Rp)	
		Biaya/Tahun (Rp)	
1	2012	679,265,434	8,151,185,205
2	2013	679,265,434	8,151,185,205
3	2014	679,265,434	8,151,185,205
4	2015	679,265,434	8,151,185,205
5	2016	679,265,434	8,151,185,205
6	2017	679,265,434	8,558,744,465
7	2018	679,265,434	8,558,744,465
8	2019	679,265,434	8,558,744,465
9	2020	679,265,434	8,558,744,465
10	2021	679,265,434	8,558,744,465
11	2022	679,265,434	8,986,681,688

Sumber : Hasil Perhitungan

Sedangkan untuk biaya pemeliharaan dan replacement nilainya sama dan didapat berdasarkan perhitungan 30% dari service charge hotel dengan perhitungan masing-masing sebagai berikut.

$30\% \times \text{Rp.}24.591.345.750,- = \text{Rp.} 7.377.403.725,-$ (100 % okupansi). Okupansi 43,089% = Rp. 3.178.849.491,- [6]

3) Aliran Kas

Penilaian investasi diketahui dengan menghitung aliran kas masuk dan aliran kas keluar yang telah dihitung kemudian digunakan untuk membuat cashflow proyek Hotel Santika Gubeng Surabaya. Dalam pembangunan Hotel Santika Gubeng Surabaya menghabiskan dana investasi sebesar Rp.84,765,333,025.00, dengan masa investasi 10 tahun. Dengan mengurangi biaya pengeluaran (investasi, operasional, pajak, depresiasi) terhadap pemasukan (penyewaan ruang kamar, meeting room dan lain-lain), investasi ini dapat menghasilkan NPV sebesar Rp. 47.748.182.982,00. [6]

Sedangkan dari arus kas tersebut bisa diketahui IRR sebesar 16%. Dari sini bisa dikatakan bahwa pembangunan Hotel Santika Gubeng masih layak untuk dilakukan karena memiliki $\text{NPV} > 0$

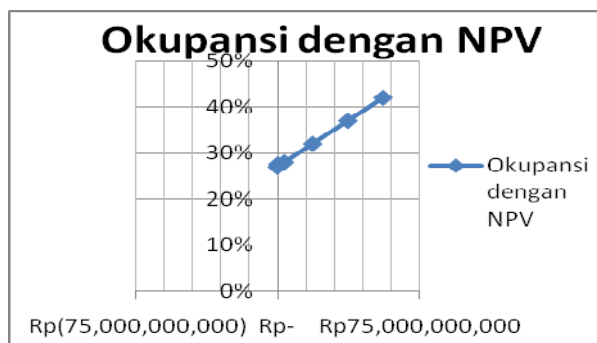
C. Analisa Tingkat Okupansi

Untuk mengetahui sampai seberapa okupansi hotel ini mempengaruhi investasi dari pembangunan hotel maka diperlukan analisa mengenai perubahan tingkat okupansi yang ada. Analisa ini dilakukan dengan cara *Trial and error* sampai menemukan tingkat okupansi dengan $\text{NPV} = 0$.

Tabel. 4.4 Hubungan Okupansi dengan NPV

Keterangan	Rata-Rata Okupansi	NPV (Rp)	IRR
Okupansi Hotel	42%	55,352,092,193	16%
Okupansi -5%	37%	36,815,043,549	11%
Okupansi -10%	32%	18,277,994,905	6%
okupansi -14%	28%	3,448,355,990	1%
okupansi -14,930125	28%	1,516	0%
Okupansi -15%	27%	(259,053,739)	-1%

Sumber : Hasil Perhitungan



Gambar 3. Grafik Perbandingan Metode

V. KESIMPULAN

Dari keseluruhan studi Analisa Perubahan Okupansi Terhadap Keputusan Investasi Hotel Santika Gubeng ini, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan.

- 1) Metode yang paling cocok adalah metode rata-rata bergerak dan setelah analisa, okupansi mengalami penurunan 2% dan masih di atas 40%
- 2) Analisa Investasi dengan asumsi MARR 12%, pinjaman 40% dari nilai investasi dan bunga pinjaman 13% memiliki NPV sebesar Rp. 47.748.182.982,00- dan IRR sebesar 16% sehingga pembangunan Hotel Santika ini dikatakan layak.
- 3) $\text{NPV} = 0$ terjadi pada okupansi 28% (okupansi - 14,424%). Apabila penambahan hotel di Surabaya sebanyak 11 hotel dilakukan, maka okupansi hotel menjadi $11 \times 2\% = 22\%$. Hal ini memperlihatkan bahwa penambahan hotel sebanyak 11 hotel di Surabaya tidak layak karena pengurangan okupansi hotel yang lebih dari 14,424%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Wheelwright Makridakis dan McGee, *Metode dan Aplikasi Peramalan (alih bahasa Untung Sus Andriyanto, Abdul Basith)*, Jakarta: Erlangga (1999).
- [2] Siswanto Sutojo, *Studi Kelayakan Proyek*, Jakarta: PT. Sapdodadi (1995).
- [3] Maranatha, "Analisa Sensitivitas Pada Investasi Perumahan (Studi Kasus Lembah Hijau Regency) Surabaya," belum dipublikasikan.
- [4] Gunawan, "Analisa Investasi Sebuah Bangunan Baru di Jalan Mayjen Sungkono 101-103 Surabaya," belum dipublikasikan.
- [5] Lukman, "Studi Kelayakan Lokasi Pada Perencanaan Hotel Baru di Surabaya," belum dipublikasikan.
- [6] Agin Abduh Khaer, "Pengaruh Tingkat Hunian Pada Keputusan Investasi Proyek Hotel Santika Gubeng Surabaya," belum dipublikasikan.
- [7] S. Juwana, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*, Jakarta: Erlangga (2005).